

Hà Nội, ngày 7 tháng 01 năm 2022

## TỜ TRÌNH VỀ VIỆC CHÀO BÁN, PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

**Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty”, “IPA”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và biểu quyết thông qua việc chào bán, phát hành cổ phiếu của Công ty với các nội dung như sau:

### **A. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

#### **I. Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng**

- Tên tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
- Tên cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
- Loại cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành : 178.196.496 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 178.196.496 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 178.196.496 cổ phiếu<sup>1</sup>.
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm dự kiến theo mệnh giá : 1.781.964.960.000 đồng<sup>2</sup>.
- Tỷ lệ phát hành : 100% (là tỷ lệ giữa số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm/số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành).
- Giá chào bán : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
- Nguyên tắc và căn cứ xác định giá chào bán : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu được xác định dựa trên nguyên tắc và căn cứ theo: (i) giá trị sổ sách trên mỗi cổ

<sup>1</sup> Đây là số lượng dự kiến phát hành. Số lượng cụ thể sẽ được xác định theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành, trên nguyên tắc tổng số cổ phiếu phát hành thêm là bằng tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

<sup>2</sup> Đây là tổng giá trị dự kiến căn cứ theo tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành. Giá trị cụ thể sẽ xác định theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm..

- phiếu theo báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã kiểm toán của Công ty; và (ii) giá trị thị trường của cổ phiếu IPA.
13. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền mua cổ phiếu mới.
14. Phương thức chào bán : Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
15. Tỷ lệ thực hiện quyền : 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền mua, 01 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm).
16. Thời gian thực hiện : Trong năm 2022, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
17. Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (*người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba*). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu, sẽ được hưởng 100 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 100 quyền mua cho nhà đầu tư B. Nhà đầu tư B không được chuyển nhượng lại quyền mua cho người thứ ba.
18. Xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ : Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 nên sẽ không có phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ.
19. Xử lý số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua : Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc chào bán số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua cho nhà đầu tư/cổ đông khác trên nguyên tắc giá chào bán cho nhà đầu tư khác không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
20. Đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
21. Chào mua công khai : Đồng ý cho cổ đông/nhà đầu tư được HĐQT lựa chọn khi thực hiện mua số cổ phiếu mà các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua sẽ không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai theo quy định tại Luật Chứng khoán nếu việc mua số lượng đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu đạt hoặc

- vượt các tỷ lệ sở hữu quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán.
22. Mục đích chào bán : Chào bán thêm cổ phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.
23. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : 50%.
24. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán cổ phiếu không thành công như dự kiến : Trong trường hợp số cổ phiếu đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay các tổ chức tín dụng hoặc vay từ tổ chức/cá nhân khác phù hợp với quy định của pháp luật.
25. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành : Khi phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phiếu dự kiến sau phát hành, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu; (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện việc phát hành để đưa ra đánh giá cụ thể về mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành.
26. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.  
Số cổ phiếu còn lại mà cổ đông hiện hữu từ chối mua/không mua hết khi được chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

## II. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân bổ sử dụng cho các Mục đích sử dụng vốn, gồm: (i) Hoạt động đầu tư (đầu tư góp vốn, đầu tư hợp tác kinh doanh, đầu tư tài trợ vốn/cho vay, đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp) vào/tại các Công ty con, công ty liên kết để các Công ty con, công ty liên kết có nguồn lực tài chính vững chắc nhằm triển khai các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và/hoặc kinh doanh năng lượng phù hợp với ngành nghề kinh doanh; (ii) Thanh toán các khoản nợ gốc/lãi trái phiếu và thanh toán các khoản nợ của Công ty phải trả cho các tổ chức để tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh nguồn vốn.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn cụ thể, quyết định cụ thể việc phân bổ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty khi thực hiện phát hành cổ phiếu, kế hoạch phát triển chung của Công ty và đảm bảo lợi ích của cổ đông. Hội đồng quản trị được toàn quyền quyết định việc sử dụng vốn linh hoạt ngay sau khi Công ty nhận được nguồn vốn thu được từ việc phát hành nhằm đảm bảo việc sử dụng vốn hiệu quả và tối ưu cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

### III. Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

#### 1. Hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư mua cổ phần

STT	Danh mục đầu tư	Giá trị đầu tư
1.	Góp vốn đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	910.000.000.000
2.	Góp vốn đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	141.000.000.000
3.	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học	100.000.000.000
4.	Đầu tư mua cổ phần CRE trong đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	220.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.371.000.000.000</b>

#### 2. Thanh toán các khoản nợ gốc/lãi trái phiếu và thanh toán các khoản nợ hiện hành của Công ty

STT	Danh mục nợ cần tất toán	Giá trị tất toán
1.	Trả gốc và lãi trái phiếu	110.500.000.000
2.	Chuyển trả tiền gốc và lãi vay	300.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>410.500.000.000</b>

(Mục đích sử dụng vốn chi tiết được trình bày tại Phụ lục đính kèm tờ trình này)

### IV. Đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung

Toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu trong thời hạn mà pháp luật quy định.

### V. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Ngoài các vấn đề ủy quyền cho Hội đồng quản trị được nêu cụ thể tại Phương án phát hành cổ phiếu và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trên đây, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung sau đây:

- Quy định cụ thể phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký chào bán cổ phiếu hoặc khi thấy cần thiết căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty và thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành để đảm bảo đợt phát hành được thành công;

- Dựa trên Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và tiến độ triển khai thực tế của các mục đích sử dụng vốn, HĐQT được chủ động triển khai các công việc để thực hiện việc hợp tác kinh doanh với các công ty bao gồm soạn thảo, quyết định các điều khoản của Hợp đồng hợp tác kinh doanh, cách thức phân chia lợi nhuận, nội dung chi tiết về các hạng mục góp vốn đầu tư, thời điểm chuyển tiền góp vốn đầu tư, các cam kết khác có liên quan.....;
- Đàm phán, ký kết và triển khai thực hiện các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các Công ty có liên quan;
- Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh các lý do khách quan (thủ tục ban hành các giấy phép/giấy chứng nhận bị chậm, dự án bị tạm dừng cho dịch bệnh....) dẫn đến các mục đích sử dụng vốn không đạt được như tiến độ đã đề ra, HĐQT có thể tối ưu hóa nguồn vốn thu được từ đợt chào bán vào các hoạt động khác (gửi tiền ngân hàng, cho vay các công ty con, công ty liên kết trong hệ thống), đảm bảo nguyên tắc an toàn và linh động khi sử dụng vốn;
- Quyết định thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu huy động vốn và hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các công việc và thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Quyết định và thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết liên quan đến việc: (i) thay đổi mức vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty; và (ii) sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước; và (iii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/đăng ký kinh doanh của Công ty; và (iv) đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; và (v) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quy định cụ thể phương án sử dụng vốn khi thấy cần thiết hoặc khi có yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký chào bán cổ phiếu; Cân đối và phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHCĐ thông qua, chủ động điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn vào các mục đích theo giá trị vốn thu được thực tế, thời điểm giải ngân nguồn vốn hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với thực tế của Công ty và báo cáo ĐHCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh /thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, đăng ký, lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu và sử dụng vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu.

## **B. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TĂNG VỐN CỔ PHẦN TỪ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

### **I. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

Tên chứng khoán phát hành	:	Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
Loại cổ phiếu phát hành	:	Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Số cổ phiếu đang lưu hành	:	178.196.496 cổ phiếu.

- Số cổ phiếu phát hành (dự kiến) : 35.639.299 Cổ phiếu. Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh tăng số lượng cổ phiếu phát hành nếu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm thực hiện cho phép phát hành với tỷ lệ cao hơn.
- Số vốn điều lệ hiện tại : 1.781.964.960.000 đồng.
- Số vốn điều lệ tăng thêm (dự kiến) : 356.392.990.000 đồng. Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh tăng số vốn điều lệ tăng thêm nếu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm thực hiện cho phép phát hành với tỷ lệ cao hơn.
- Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Phương thức phát hành : Phát hành cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền.
- Tỷ lệ thực hiện quyền (dự kiến) : 20% (cổ đông sở hữu mỗi 100 cổ phiếu được quyền nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm). Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh tăng tỷ lệ này nếu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm thực hiện cho phép phát hành với tỷ lệ cao hơn.
- Nguồn vốn thực hiện : Từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận, bao gồm các nguồn sau: thặng dư vốn cổ phần; quỹ đầu tư phát triển; lợi nhuận sau thuế chưa phân phối; quỹ khác (nếu có) được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Nguồn vốn thực hiện cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.
- Thời gian thực hiện : Trong năm 2022, sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống sẽ được hủy bỏ.

## **II. Đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung**

Toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt

Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu trong thời hạn mà pháp luật quy định.

### **III. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị**

- Quyết định việc triển khai phương án phát hành và thời điểm triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật;
- Quyết định điều chỉnh tăng số lượng cổ phiếu phát hành thêm, số vốn điều lệ tăng thêm, và tăng tỷ lệ thực hiện quyền trong trường hợp nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo báo cáo tài chính được kiểm toán kỳ gần nhất đảm bảo có thể phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ cao hơn;
- Thực hiện các công việc, thủ tục và quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
- Quyết định và thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết liên quan đến việc: (i) thay đổi mức vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty; và (ii) sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước; và (iii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/đăng ký kinh doanh của Công ty; và (iv) đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; và (v) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký cổ phiếu tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu mới phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định quy định chi tiết nội dung phương án phát hành cổ phiếu (nếu cần) và quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến phát hành, lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu.

## **C. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP**

### **I. Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**

- Tên chứng khoán phát hành : Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
- Loại cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
- Giá chào bán : Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định giá chào bán cho nhà đầu tư căn cứ theo giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm thực hiện thủ tục chào bán.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán : Căn cứ vào giá giao dịch của cổ phiếu IPA trên thị trường chứng khoán và dựa trên cơ sở đàm phán giữa Công ty và Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp nhưng trên nguyên tắc không thấp hơn 80% mức giá trung bình của cổ phiếu trong 30 phiên giao dịch gần nhất trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm thực hiện thủ tục chào bán.

- Số cổ phiếu chào bán (dự kiến): : Số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ bằng 9,9% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm thực hiện thủ tục chào bán riêng lẻ.
- Số vốn điều lệ tăng thêm (dự kiến) : Số vốn điều lệ tăng thêm bằng 9,9% tổng số vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm thực hiện thủ tục chào bán riêng lẻ.
- Đối tượng chào bán: : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp thỏa mãn điều kiện tại Điều 11 Luật Chứng khoán năm 2019 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp có năng lực tài chính hoặc có trình độ chuyên môn về chứng khoán bao gồm các tổ chức/cá nhân trong và ngoài nước đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:
- Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan;
  - Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch;
  - Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;
  - Cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
  - Cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi



trả.

- Phương thức phân phối : Phân phối trực tiếp cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Số lượng nhà đầu tư tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ : Tối thiểu 01 Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Thời gian thực hiện : Năm 2022, sau khi có chấp thuận chào bán của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Mối quan hệ giữa nhà đầu tư tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ với IPA : Không có.
- Mối quan hệ giữa nhà đầu tư tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ với người có liên quan của IPA : Không có.
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) : Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ không phát sinh cổ phiếu lẻ. Trong trường hợp Nhà đầu tư không mua hết số cổ phiếu mà Công ty dự định chào bán, số lượng cổ phiếu còn dư sẽ được hủy.
- Phương án xử lý trong trường hợp chào bán cổ phiếu không thành công như dự kiến : Trong trường hợp số cổ phiếu đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay các tổ chức tín dụng hoặc vay từ tổ chức/cá nhân khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành : Khi phát hành cổ phiếu cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phiếu dự kiến sau phát hành, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu; (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết. Ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện việc phát hành để đưa ra đánh giá cụ thể về mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành.
- Hạn chế chuyển nhượng: : Toàn bộ cổ phiếu phát hành, chào bán riêng lẻ đều bị hạn chế chuyển nhượng là 01 năm kể từ ngày hoàn thành

đợt phát hành, chào bán, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

## **II. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp sẽ được đầu tư mua cổ phần và/hoặc góp vốn hợp tác kinh doanh của/với công ty trong lĩnh vực bất động sản để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn IPA.

Tùy thuộc vào mức giá chào bán thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được chủ động quyết định việc sử dụng vốn bao gồm quyết định đối tượng đầu tư, mức giá đầu tư, giá trị đầu tư, thời điểm đầu tư ... và các nội dung khác để đảm bảo kế hoạch đạt được kết quả như kỳ vọng

## **III. Đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung**

Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ được đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu trong thời hạn mà pháp luật quy định.

## **IV. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị**

Ngoài các vấn đề ủy quyền cho Hội đồng quản trị được nêu cụ thể tại Phương án phát hành cổ phiếu và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trên đây, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung sau đây:

- Quy định cụ thể phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký chào bán cổ phiếu hoặc khi thấy cần thiết căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty và thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp cụ thể và xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- Quyết định mức giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ dựa trên cơ sở đàm phán với nhà đầu tư và diễn biến giao dịch giá của cổ phiếu IPA tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Điều chỉnh/ bổ sung phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ nhằm tăng vốn điều lệ để phù hợp với sự thay đổi của các văn bản pháp luật tại mọi thời điểm triển khai phương án (xin cấp phép các cơ quan quản lý, phân phối cổ phiếu, niêm yết, lưu ký bổ sung cổ phiếu chào bán thành công...) và/ hoặc sửa đổi, bổ sung, thay đổi phương án phát hành, chào bán theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;
- Thực hiện việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ và quyết định, thực hiện thủ tục phân phối cổ phiếu, điều chỉnh/bổ sung số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo phương án chào bán nêu trên đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành, chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu Nhà đầu tư nước ngoài như quy định;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán sau khi nhận được chấp thuận của Ủy ban chứng khoán nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành, chào bán gửi UBCKNN và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan;

- Đăng ký, lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán đối với số cổ phiếu phát hành, chào bán thành công trong thời gian quy định của pháp luật hiện hành;
- Điều chỉnh nội dung vốn điều lệ tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các giấy tờ pháp lý của Công ty theo đúng số vốn điều lệ tăng lên thực tế;
- Quyết định và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác để triển khai được việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ phù hợp với các nội dung nêu trên.

#### **D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT quyết định cụ thể việc triển khai thực hiện các phương án chào bán, phát hành cổ phiếu nêu trên căn cứ theo điều kiện thị trường và thực tế hoạt động của Công ty. Việc thực hiện các công việc và thủ tục chào bán, phát hành cổ phiếu theo các nội dung nêu tại các Mục A, Mục B, Mục C trên đây có thể được thực hiện trong cùng thời gian/cùng lúc hoặc thực hiện trong các thời điểm khác nhau, tùy theo lựa chọn của HĐQT. HĐQT có quyền quyết định, thay đổi trình tự và thời gian thực hiện các phương án chào bán, phát hành cổ phiếu nêu trên khi thấy cần thiết.

Trên đây là các nội dung về việc chào bán, phát hành cổ phiếu của Công ty, HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT

*(Đã ký)*

VŨ HIỀN

*Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi/bổ sung và trình ĐHCĐ xem xét quyết định tại cuộc họp.*

**PHỤ LỤC**  
**NỘI DUNG CHI TIẾT MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU**  
**RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

**I. Hoạt Động Đầu Tư Góp Vốn, Đầu Tư Mua Cổ Phần**

**1. Góp vốn đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ**

- ❖ Giá trị Hợp đồng hợp tác kinh doanh: 1.010.000.000.000 đồng.  
Trong đó:
  - Giá trị góp của I.P.A vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh: 910.000.000.000 đồng.
  - Giá trị góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh: 100.000.000.000 đồng.
- ❖ Mục đích góp vốn đầu tư: Triển khai dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY).
- ❖ Thông tin giới thiệu về dự án:
  - Tổng mức đầu tư dự án (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018): 2.655 tỷ đồng.
  - Tổng diện tích dự án: 103 ha.
  - Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.
  - Thời gian triển khai dự án: Dự kiến từ Quý I/2022.
  - Sản phẩm dự án: Biệt thự, liền kề, nhà cao tầng, nhà ở xã hội, nhà tái định cư.
  - Tiến độ thực hiện của dự án tính đến 12/2021: chuẩn bị giải phóng mặt bằng đồng thời hoàn thiện hồ sơ thiết kế hạng mục công trình liền kề, biệt thự và các hồ sơ pháp lý, thoả thuận chuyên ngành để bắt đầu tiến hành triển khai thi công xây dựng theo quy định hiện hành.
  - Hồ sơ pháp lý của dự án:
    - Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND Thành phố Cần Thơ chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ là chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY)
    - Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 10/06/2020 phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) tại phường Hưng Phú, Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.
    - Quyết định số 4682/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ.
    - Công văn số CV07/HĐXD-QLDA ngày 12/01/2021 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định Hồ sơ thiết kế cơ sở phân hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ.
- ❖ Thời gian góp vốn đầu tư: Ngay sau khi IPA huy động vốn thành công từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
- ❖ Tiến độ góp vốn đầu tư vào dự án: IPA góp vốn đầu tư một lần cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.
- ❖ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ giải ngân vốn theo tiến độ thực tế của dự án và tự chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng vốn hiệu quả.
- ❖ Mối quan hệ giữa IPA và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ: IPA là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.

- ❖ Tỷ lệ sở hữu của IPA tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ: 99,75%.
- 2. Góp vốn đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Ong Trung Ương**
- ❖ Giá trị Hợp đồng hợp tác kinh doanh: 161.000.000.000 đồng.  
Trong đó:
    - Giá trị góp của I.P.A vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh: 141.000.000.000 đồng.
    - Giá trị góp của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh: 20.000.000.000 đồng.
  - ❖ Mục đích góp vốn đầu tư: Triển khai dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong.
  - ❖ Thông tin giới thiệu về dự án:
    - Tổng mức đầu tư dự án (theo Quyết định chủ trương đầu tư 2413/QĐ-UBND ngày 11/06/2020): 618 tỷ đồng.
    - Tổng diện tích dự án: 5.361,4 m<sup>2</sup>.
    - Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Ong Trung Ương.
    - Thời gian triển khai dự án: Dự kiến từ Quý I/2022.
    - Sản phẩm dự án: văn phòng cho thuê.
    - Tiến độ thực hiện của dự án tính đến 12/2021:  
Công ty đã gửi hồ sơ chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại Sở Quy hoạch kiến trúc. Đồng thời tiến hành xin ý kiến về phòng cháy chữa cháy, chiều cao tầng không cho công trình. Dự kiến năm 2022 dự án sẽ hoàn thành thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và các hồ sơ pháp lý liên quan để triển khai xây dựng công trình.
    - Hồ sơ pháp lý của dự án:
      - Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 11/06/2020 do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ Phần Ong Trung Ương.
      - Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội số 114/HĐTĐ ngày 04/03/2014; Phụ lục hợp đồng thuê đất số 844/HĐTĐ/PL1-STNMT-PC ngày 08/11/2016 với Sở Tài nguyên và Môi trường;
      - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 123761 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/11/2016.
  - ❖ Thời gian góp vốn đầu tư: Ngay sau khi IPA huy động vốn thành công từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
  - ❖ Tiến độ góp vốn đầu tư vào dự án: IPA góp vốn đầu tư một lần cho Công ty Cổ phần Ong Trung Ương
  - ❖ Công ty Cổ phần Ong Trung Ương giải ngân vốn theo tiến độ thực tế của dự án và tự chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng vốn hiệu quả.
  - ❖ Mối quan hệ giữa IPA và Công ty Cổ phần Ong Trung Ương : IPA là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.  
Tỷ lệ sở hữu của IPA tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ: 76,41%.
- 3. Đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học**
- ❖ Giá trị đầu tư: 100.000.000.000 đồng.
  - ❖ Mục đích đầu tư: Triển khai dự án khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học (Cần Thơ)
  - ❖ Thông tin giới thiệu về dự án:
    - Tổng mức đầu tư dự án (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1535/QĐ-UBND ngày

25/06/2019): 621,1 tỷ đồng

- Tổng diện tích dự án: 22 ha
- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
- Thời gian triển khai dự án: Dự kiến từ Quý I/2022
- Sản phẩm dự án: văn phòng cho thuê
- Tiến độ thực hiện của dự án tính đến 12/2021: Chuẩn bị giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán của các hạng mục của dự án, tiến hành lựa chọn nhà thầu thi công hạ tầng của dự án để thực hiện ngay khi đủ điều kiện khởi công theo quy định.
- Hồ sơ pháp lý của dự án:
  - Quyết định chủ trương đầu tư số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019 của UBND thành phố Cần Thơ
  - Quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND quận Thốt Nốt về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
  - Giấy chứng nhận số 173/TD-PCCC ngày 11/05/2021 về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy.
  - Công văn số 2666/SXD-QLXD ngày 07/09/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt.
  - Thông báo số 2666/SXD-QLXD ngày 07/09/2021 của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ thẩm định hồ sơ Thiết kế cơ sở của dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt.

❖ Thời gian đầu tư: Ngay sau khi IPA huy động vốn thành công từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

#### 4. **Đầu tư mua cổ phần CRE trong đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản CENLAND**

- ❖ Tên cổ phiếu đầu tư: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản CENLAND
- ❖ Mã cổ phiếu: CRE
- ❖ Số lượng cổ phiếu mua dự kiến: 22.000.000 cổ phiếu
- ❖ Giá mua: 10.000 đồng/cổ phiếu
- ❖ Giá trị đầu tư theo giá mua: 220.000.000.000 đồng
- ❖ Tỷ lệ sở hữu của IPA tại CRE trước khi tham gia đầu tư thêm: 10,91%
- ❖ Tỷ lệ sở hữu của IPA tại CRE sau khi đầu tư thêm (dự kiến): 10,91%
- ❖ Mục tiêu đầu tư: hợp tác chiến lược toàn diện với CRE để đẩy mạnh hoạt động trong lĩnh vực bất động sản
- ❖ Thời gian đầu tư: Ngay sau khi IPA huy động vốn thành công từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và khi CRE thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật.

## II. **Thanh toán các khoản nợ gốc/lãi trái phiếu và thanh toán các khoản nợ hiện hành của Công ty**

STT	Danh mục nợ cần tất toán	Giá trị tất toán
1.	Trả gốc và lãi trái phiếu IPA202001 <ul style="list-style-type: none"><li>- Gốc Trái phiếu</li><li>- Lãi Trái phiếu</li></ul>	110.500.000.000 100.000.000.000 10.500.000.000

2.	Chuyển trả tiền gốc và lãi vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo Hợp đồng vay số 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT ngày 14/03/2021 và các phụ lục kèm theo	310.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>420.500.000.000</b>